

Quelle est la cause de la perte du dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie est réputé perdu si le futur acquéreur refuse de signer le contrat définitif sans aucun motif valable.

Quelles sont les sanctions prévues en cas de non respect du délai de livraison de l'immeuble ou de retard de l'acquéreur dans le paiement ?

Le délai de livraison de l'immeuble fixé en mois, doit être respecté par le vendeur, faute de quoi, ce dernier est passible d'une indemnité de 1% mensuellement et de 10% annuellement.

En cas de retard de l'acquéreur, une disposition pénale inférieure ou égale à 1% peut être prévue dans le contrat.

Est puni d'un emprisonnement de cinq à dix ans et d'une amende de 100.000 à 1.000.000 de francs celui qui exige ou accepte un versement sans contre partie en bâtiment construit .

Est puni des mêmes peines celui qui ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements à l'occasion d'une vente d'immeuble à construire, détourne ou dissimule tout ou partie de ces versements.

Ces peines sont doublées si elles sont commises :
Par un avocat, notaire, commissaire priseur, huissier, agent d'exécution ou agent d'affaire ;

Par un employé au préjudice de son employeur ou réciproquement.

Quels sont les textes légaux et réglementaires applicables à la vente d'immeubles à construire?

La loi n°2009/009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire ;

Le décret n°2009/1026/PM du 04 Septembre fixant les modalités d'application de la loi n°2009009 du 10 juillet 2009 relative à la vente d'immeubles à construire ;

Le code pénal.

République du Cameroun
Paix - Travail - Patrie



Ministère du développement Urbain et de l'Habitat

GUIDE DE L'USAGER
VENTE D'IMMEUBLE A CONSTRUIRE

Qu'est ce que la vente d'immeubles à construire ?

C'est la vente par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Quels sont les types de vente d'immeuble à construire ?

On distingue la vente à terme et la vente en l'état futur d'achèvement.

Quel est le contenu de l'une ou l'autre notion ?

Dans la vente à terme, l'acquéreur s'engage dans le contrat à payer le prix convenu avec le vendeur à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement est constaté par acte authentique (acte notarié).

En revanche, dans la vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur s'engage dans le contrat à transférer immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviendront la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution.

Dans l'un ou l'autre cas, le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Quelles sont les étapes qui mènent à la vente d'immeuble à construire ?

• Le contrat de réservation :

Il marque la rencontre entre deux intentions. L'intention d'acquiescer et l'intention de vendre.

Il doit comporter les conditions légales permettant au futur acquéreur de renoncer à la signature du contrat définitif et d'exiger le remboursement de sa garantie.

• Le dépôt de garantie.

Il est défini plus bas.

Quel est l'acte juridique fondamental qui consacre la vente d'immeuble à construire ?

• C'est le contrat définitif :

Ce contrat qui est présenté à l'acquéreur au moins un mois avant sa date de signature, marque la rencontre entre deux actions. La cession de l'immeuble par le vendeur, et sa prise de possession par l'acquéreur.

Quelles sont les garanties qui entourent cette activité ?

• Le dépôt de garantie :

Il matérialise pour l'acquéreur la promesse d'acquisition.

Il est de 10% du prix de vente si le contrat définitif doit être signé dans un délai d'un an et de 5% si le contrat définitif doit être signé dans un délai de deux ans.

En dehors du dépôt de garantie, l'acquéreur ne doit verser aucune somme d'argent avant la signature du contrat définitif.

NB : Le dépôt de garantie ne représente qu'un acompte.

Les garanties d'achèvement ou de remboursement : Souscrites par le vendeur, elles permettent d'assurer à l'acquéreur l'achèvement des travaux déclarés par un homme de l'art et conformément au permis de construire et aux indications contractuelles.

Comment s'opère le transfert de propriété à l'issue de l'achèvement des travaux de construction ?

Il s'opère par la réception et la livraison qui sont constatées par procès verbal entre le vendeur et l'entrepreneur d'une part, le vendeur et l'acquéreur d'autre part.

La livraison de l'immeuble à l'acquéreur par le vendeur est matérialisée par la remise des clés et un éventuel procès verbal.

Comment se rembourse le dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie est remboursé intégralement dans un délai de trois(03) mois en cas de refus de signature du contrat définitif faute d'une différence anormale et réglementaire entre le contrat de réservation et le contrat définitif.